



immocratie

# Note d'opération



## **RUE DES BARTAVELLES A ORANGE**

**Immocratie a compilé dans ce document toutes les informations nécessaires pour bien appréhender l'opportunité d'investissement que constitue l'opération « RUE DES BARTAVELLES A ORANGE »**

# AVERTISSEMENT

Pour rappel, l'investissement au capital de sociétés présente un risque de perte de la totalité du capital investi et un risque d'absence de liquidité de l'investissement. Tout Internaute naviguant sur le Site, reconnaît expressément avoir été averti de ces risques.

La présentation de l'opération dans cette présente note ne constitue en aucun cas une recommandation d'investissement et ne saurait en aucun cas être assimilée à une recommandation d'achat ou de souscription. Elle doit être utilisée à la seule fin de l'étude de l'opportunité d'investir.

Il appartient à chaque investisseur de s'assurer que tout investissement s'inscrit dans sa stratégie de placement et correspond à sa situation personnelle, financière, patrimoniale et fiscale.

Dans cette note, les informations détaillées relatives à l'opération doivent être considérées comme confidentielles. Le destinataire de celle-ci s'engage à ne pas la diffuser, partiellement ou totalement, sans l'autorisation préalable d'Immocratie. Si le destinataire décidait de ne pas investir dans l'opération présentée dans cette note, il s'engage à ne pas la conserver et à en supprimer toute trace physique ou électronique.

Les informations figurant dans la note sont données à titre purement indicatif. Aucune garantie ne peut être donnée par Immocratie quant à la réalisation des éventuelles estimations, objectifs et prévisions contenus dans cette note. Il appartient au destinataire de se forger sa propre opinion sur la base de cette note qui aide à une bonne compréhension de l'opération.

# SOMMAIRE

PRÉSENTATION D'IMMOCRATIE..... 4

PRÉSENTATION DE L'ÉMETTEUR ..... 5

L'OPÉRATION ..... 6

LE BIEN..... 7

L'EMPLACEMENT..... 8

MONTAGE DE L'OPÉRATION ..... 9

OBJECTIF DE PERFORMANCE..... 10

BILAN DE PROMOTION..... 11

DÉROULEMENT..... 12

L'OPÉRATEUR ..... 13

RISQUES..... 14

FAQ..... 15

DOCUMENTS DISPONIBLES SUR DEMANDE..... 17

# PRÉSENTATION D'IMMOCRATIE

## Le Crowdfunding Immobilier

Les opérateurs immobiliers sont de gros consommateurs de crédits bancaires car ils leur permettent de bénéficier à plein de l'effet de levier. Mais aujourd'hui, le recours au crédit est devenu plus compliqué, les banques étant soumises à des règles prudentielles. Ces dernières exigent désormais un apport en fonds propres de 10 à 25% des sommes nécessaires à chaque projet.

Cette nouvelle contrainte bride les opérateurs dans leur développement puisqu'ils ne peuvent lancer d'autres opérations avant d'avoir pu au préalable libérer leurs fonds propres.

Le crowdfunding leur apporte le complément de fonds propres qui leur fait défaut.

## Le rôle d'Immocratie

Immocratie sélectionne des opérateurs à la recherche d'investisseurs pour une opération immobilière qu'ils souhaitent lancer. Cette sélection suit un cahier des charges très strict, les opérations passent au filtre de nombreux critères avant d'être présentées à un comité d'investissement qui, après analyse des données, rend son verdict, favorable ou non, quant à la présentation d'une opération aux investisseurs.

# PRÉSENTATION DE L'ÉMETTEUR

## L'émetteur

La SAS BARTAVELLES REALTY a pour principale objet l'acquisition, la division et la vente d'un ensemble immobilier sis à ORANGE (84100), 57 rue des Bartavelles.

<b>Raison Sociale</b>	BARTAVELLES REALTY
<b>Forme Juridique</b>	Société par Actions Simplifiée (SAS)
<b>Siège social</b>	10, rue de Penthièvre – 75008 PARIS
<b>Représentée par</b>	COURCELLES GESTRA
<b>RCS</b>	Paris
<b>N° SIREN</b>	A déterminer
<b>Frais de reporting (présidence)</b>	1 200 euros par an
<b>Frais juridiques et comptables</b>	5 000 euros

# L'OPÉRATION

L'investissement dans la SAS BARTAVELLES REALTY permettra à cette dernière de se porter acquéreur, en indivision avec le promoteur rénovateur FR IMMO CONSULT, d'une villa sise 57 rue des Bartavelles à Orange.

L'opération immobilière consiste à réaliser des travaux de mise en copropriété et quelques travaux d'aménagement intérieur dans la villa puis de revendre 2 appartements.

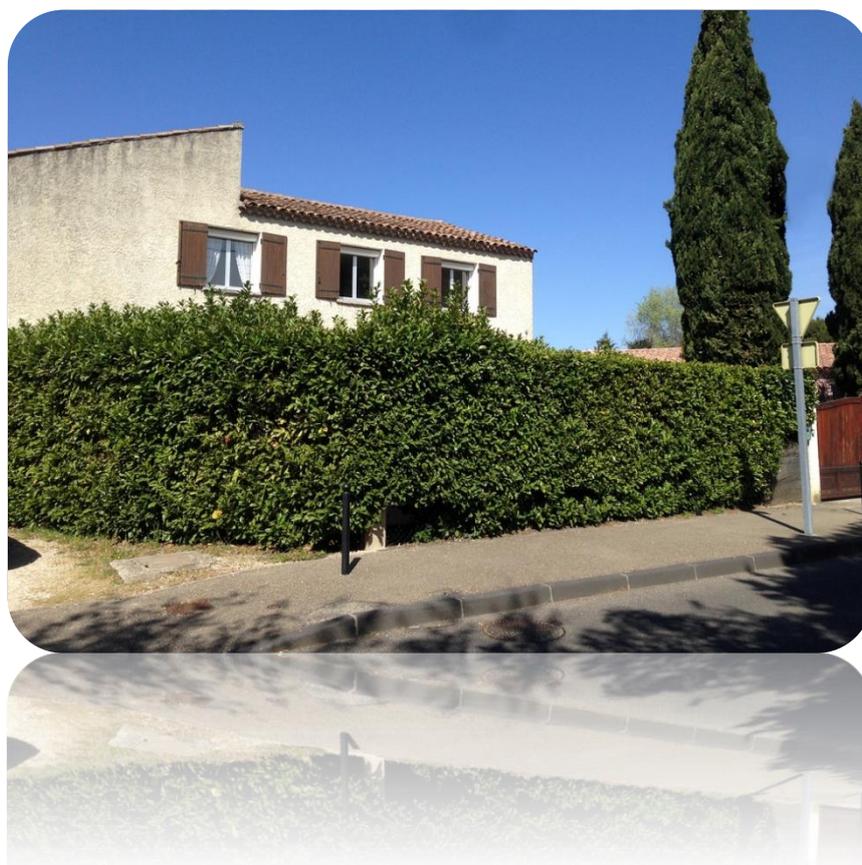
## Description

<b>Nature du bien</b>	Villa R+1 en périphérie du centre ville d'Orange
<b>Nature de l'opération</b>	Achat en bloc d'une villa / mise en copropriété / revente à la découpe de 2 appartements
<b>Détails des lots</b>	2 appartements (1T3 et 1T5)
<b>Situation</b>	Villa sous compromis d'achat Les 2 appartements sont sous compromis de revente
<b>Intervention</b>	Etudes et Travaux de mise en copropriété

## Permis de construire

<b>Permis de construire</b>	Non nécessaire sur cette opération
<b>Date de dépôt</b>	
<b>Date d'obtention</b>	
<b>Par</b>	
<b>Date de l'attestation de non recours</b>	

# LE BIEN



Date du compromis d'achat	Le 13 février 2015
Montant de l'acquisition	205 500 euros (frais de notaire inclus)
Notaire de la vente	Maitre Valérie RENOUD à Avignon
Prêt bancaire	Aucun
Banque partenaire	Aucune

Après travaux de mise en co-propriété, la villa aura la configuration suivante :

- en rez de chaussée, un **T3 de 65m<sup>2</sup>** avec jardin privatif d'environ 330m<sup>2</sup>. Un garage attenant de 30m<sup>2</sup> offre une belle opportunité d'agrandissement.
- au 1<sup>er</sup> étage, un **T5 de 122m<sup>2</sup>** avec un vaste séjour de 58m<sup>2</sup>, une cuisine indépendante avec arrière cuisine, 2 chambres, une terrasse de 18m<sup>2</sup>, une cour privative de 120m<sup>2</sup>, 2 places de parking et un garage de 26m<sup>2</sup>.

# L'EMPLACEMENT

## La ville

<b>Commune</b>	Orange (84100)
<b>Population (2011)</b>	29 659 habitants
<b>Densité (2009)</b>	390 hab/km <sup>2</sup>
<b>Nombre total de logements (2009)</b>	13 926
<b>Revenu net déclaré moyen / foyer fiscal (2009)</b>	18 335 euros
<b>Situation</b>	Avec la ligne Paris-Marseille du TGV mise en service en 2001, la ville a gagné en accessibilité ferroviaire. La ville est également servie par deux autoroutes : l'A7 et l'A9.

Données Insee 2011

## Le Quartier



<b>Quartier</b>	Situé au nord du quartier Le Jonquier-Nogent
<b>Adresse</b>	57 rue des BARTAVELLES
<b>Prix moyen du m<sup>2</sup> des appartements</b>	1 739 € (source LaCoteImmo)
<b>Transports</b>	Arrêts de la ligne 1 et 3 à 10 mn à pied
<b>Commerces</b>	A proximité d'un Intermarché et d'un DIA.

# MONTAGE DE L'OPÉRATION

L'acquisition de la Villa au 57, rue des Bartavelles est financée comme suit :

- Un apport de fonds de 182 000 euros par SAS BARTAVELLES REALTY.
- Un apport de fonds de 23 500 euros par SAS FR IMMO CONSULT

Le coût des travaux de mise en copropriété, les charges d'exploitation et de commercialisation seront pris en charge par SAS FR IMMO CONSULT.

Dans l'opération, les investisseurs prendront une participation au capital de la société SAS BARTAVELLES REALTY, créée pour l'occasion, qui elle-même se portera acquéreur de la villa en indivision avec FR IMMO CONSULT.

Après revente des 2 lots issus de la villa, le chiffre d'affaires sera distribué comme suit et dans cet ordre :

- Remboursement de l'apport de fonds de BARTAVELLES REALTY (182 000 euros)
- Remboursement de l'apport de fonds de FR IMMO CONSULT (23 500 euros)
- Remboursement du montant des travaux et des charges d'exploitation supporté par FR IMMO CONSULT
- Partage du solde entre BARTAVELLES REALTY et FR IMMO CONSULT à hauteur de respectivement 49% et 51%

<b>Objectif de rentabilité annuelle nette de frais</b>	Entre 17 et 18%
<b>Opération Cible</b>	SAS BARTAVELLES REALTY
<b>Horizon d'investissement</b>	2 mois
<b>Eligibilité aux dispositifs fiscaux</b>	PEA-PME
<b>Distribution de la rentabilité</b>	A l'échéance de l'opération (fin sept 2015)
<b>Régime fiscal</b>	Plus-value de cession mobilière
<b>CSG + CRDS</b>	15,5%
<b>Abattement plus-value</b>	50% si détention des titres > 2 ans
<b>Ticket minimum</b>	3 000 €

# OBJECTIF DE PERFORMANCE

La rentabilité ainsi que l'horizon d'investissement sont prévisionnels, et de par leur nature, ne peuvent être garantis. Ces données sont basées sur des informations jugées comme fiables, mais IMMOCRATIE ne garantit en aucun cas qu'elles soient complètes, exactes, ou valides.

Comme tout investissement dans une société non cotée, les titres font l'objet d'un fort risque d'illiquidité (difficulté à revendre les titres) ainsi qu'un risque de perte partielle ou totale du capital investi.

<b>Ticket minimum</b>	3 000 €
<b>Objectif de rentabilité annuelle nette de frais</b>	Entre 17 et 18%
<b>Horizon d'investissement</b>	2 mois
<b>Montant recherché</b>	187 000 €*
<b>Seuil de déclenchement</b>	187 000 €
<b>Eligibilité aux dispositifs fiscaux</b>	PEA et PEA-PME

\*Le montant recherché inclut l'apport nécessaire à l'achat de la villa (182.000€) ainsi qu'un forfait de 5.000€ destiné à couvrir les frais administratifs de BARTAVELLES REALTY (création, immatriculation, domiciliation,...)

# BILAN DE PROMOTION

Les deux appartements ont fait l'objet d'une active commercialisation au cours du mois dernier et ont trouvé preneurs : ils sont aujourd'hui tous les deux sous compromis de revente. C'est une seule et même famille qui souhaite en faire l'acquisition. Des parents retraités au RDC, leur fille, leur gendre et leurs petits-enfants au 1er étage. La signature du compromis de revente est intervenue le 17 juin et ce dernier est sans condition suspensive de financement. L'acte de revente devrait être très probablement signé chez le notaire d'ici fin septembre.

**Le taux de pré-commercialisation est donc à ce jour de 100%.**

## Compte de résultat simplifié

Chiffre d'affaires	268 000 €
Investissement	(223 000 €)
Marge avant impôt	45 000 €

## Tableau de Cash Flow Simplifié

CASH FLOW INVESTISSEURS	JUILLET 2015	SEPTEMBRE 2015
Apport Investisseurs	-182 000 €	
Frais de conseil <sup>(1)</sup>	-7 480 €	
Frais administratifs et comptables <sup>(2)</sup>	-5 000 €	
Cash disponible		209 030 €
Frais de reporting <sup>(3)</sup>		(200 €)
Impôts – TVA – Autres frais		(7 774 €)
CASH FLOW INVESTISSEURS	-194 480 €	201 056 €

(1) : versés par les investisseurs à immocratie au moment de l'investissement

(2) : versés par les investisseurs pour couvrir les frais induits par le montage financier

(3) : versés par Bartavelles Realty à Courcelles Gestra pour sa mission de Président de Bartavelles Realty

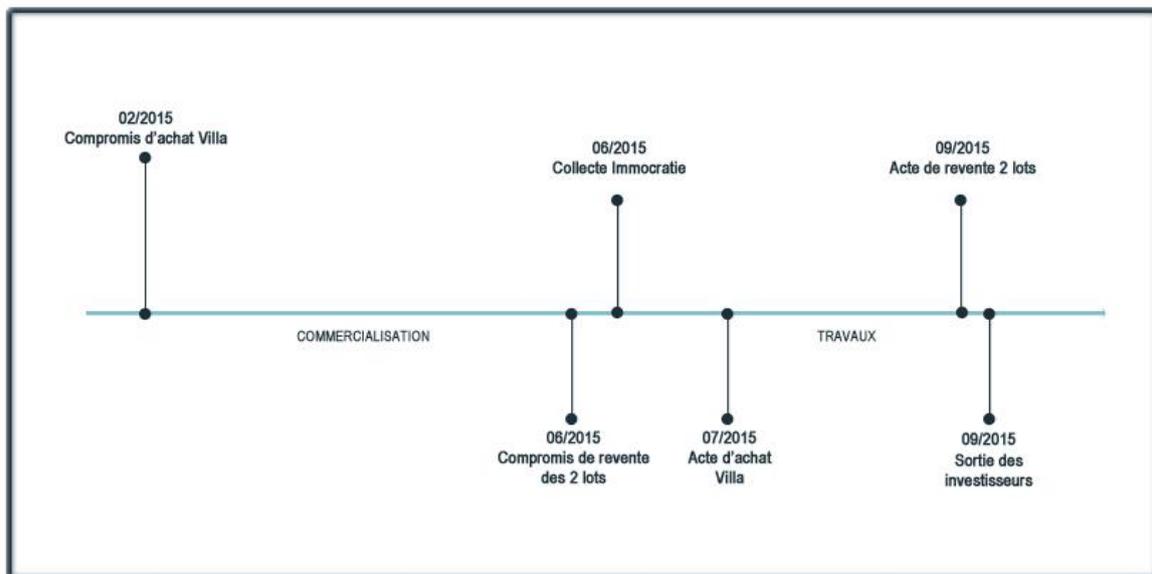
# DÉROULEMENT

Le compromis d'achat de la villa a été signé le 13 février 2015 par FR IMMO CONSULT.  
FR IMMO CONSULT a signé des compromis de revente sur les 2 appartements issus de la découpe le 17 juin 2015.

FR IMMO CONSULT et BARTAVELLES REALTY signeront l'acte authentique d'achat de la villa fin juillet 2015.

L'acte authentique de revente est prévu pour la mi-septembre

## Planning Simplifié Prévisionnel



Ce planning a été conçu sur la base des entretiens menés avec l'opérateur. Il est attendu, non garanti.

# L'OPÉRATEUR

## FR IMMO CONSULT

FR IMMO CONSULT opère sur Orange et sa région depuis 2010. Dans un contexte de marché local où la taille des ménages diminue et où le pouvoir d'achat immobilier est relativement faible, l'opérateur s'est spécialisé dans l'achat de grandes villas qui répondent mal aux attentes des acquéreurs orangeois (trop grandes, trop chères) et la revente de lots après découpe. La pertinence de cette approche lui a permis à la fois de réaliser quelques opérations et de conseiller les agences immobilières locales ayant ce type de biens sous mandat..

Dénomination sociale	FR IMMO CONSULT
Numéro d'immatriculation	527 919 757
Date d'immatriculation	26-10-2010
Siège Social	49 ROUTE DE TAVEL 30131 PUJAUT
Capital	1000 €
Principales activités	Activités des marchands de biens immobiliers

## Le Management

### Monsieur Timothée ROSSI

A 35 ans, Timothée ROSSI incarne la nouvelle génération de marchands de biens. Il débute sa carrière chez Century 21 où il commercialise pendant 4 ans de nombreuses opérations de marchands de biens sur Orange et sa région. En 2006, il s'associe et fonde sa propre agence immobilière CASAVENIR où il ne gère que des opérations de découpage. Fort de cette expertise, il passe de l'autre côté de la barrière en 2010 et crée sa structure FR IMMO CONSULT, société de marchand de biens et de conseil en découpage. Depuis 5 ans, sa société a mené en nom propre plusieurs opérations de division parcellaire et a accompagné de nombreuses agences sur des projets de vente à la découpe. Son expertise en la matière, sa connaissance du marché local et ses qualités commerciales assurent aux opérations qu'il réalise ou accompagne des délais de bouclage très courts et de belles rentabilités.

# RISQUES

## Risques techniques

Un risque technique existe, lié aux aléas classiques d'un chantier : intempéries, retards, ... Cependant, les travaux sont minimes et se dérouleront dans des conditions estivales. Enfin, le promoteur sollicite des entreprises avec lesquelles il a précédemment travaillé et qui lui ont donné entière satisfaction.

## Risques administratifs

Celui-ci est relativement faible : pas de permis de construire nécessaire dans la mesure où l'opérateur ne procède qu'à quelques travaux de mise en copropriété (clôture, terrasse, ...)

## Risques commerciaux

Les 2 lots sont sous compromis de revente sans condition suspensive de financement. Néanmoins, si le risque zéro n'existe pas, le risque commercial en est proche. On ne peut pas complètement exclure un éventuel décès des acheteurs. Les acheteurs peuvent aussi se rétracter, sans indemnité avant le 27 juin (délai légal de 7 jours), ou avec une indemnité d'immobilisation du bien de 26.800 € après le 27 juin.

Dans tous les cas, les 2 lots seraient alors remis sur le marché. Or, le nombre de visites / revisites orchestrées par le promoteur au mois de juin sont le signe que les 2 lots répondent aux attentes actuelles des Orangeois en matière de logement et qu'ils sont vendus au bon prix. Ils retrouvaient très rapidement des acquéreurs.

## Risques financiers

Risque limité car pas de financement bancaire dans cette opération qui est de trop petite taille et de trop courte durée pour intéresser un établissement bancaire.

La marge pourrait être moins importante que prévue du fait d'un dépassement des coûts de chantier. Cependant, les différents postes de travaux ont tous fait l'objet de devis clairs et détaillés. Par ailleurs, une ligne « imprévus » a été prévue dans le compte d'exploitation prévisionnel.

# FAQ

## Qu'est ce qu'un marchand de biens ?

On définit généralement un marchand de biens comme une personne qui effectue habituellement des achats en vue de la revente d'immeubles, fonds de commerce, actions ou parts de sociétés immobilières ou des souscriptions d'actions ou parts de sociétés en vue de les revendre.

Le terme « marchand de bien » désigne avant tout un statut fiscal. Les réels professionnels sont appelés « promoteurs rénovateurs » car ils exercent dans l'ancien. Cette appellation permet de les distinguer des promoteurs constructeurs qui eux font du neuf à partir d'un terrain.

## Qu'est ce qu'une vente à la découpe ?

La « vente à la découpe » (ou « vente par lots »), par opposition à la vente d'un immeuble entier dite vente « en bloc », consiste pour un propriétaire d'immeuble entier, à diviser juridiquement tout ou partie de celui-ci aux termes d'un état descriptif de division-règlement de copropriété, en vue de vendre appartement par appartement les lots issus de cette division.

## Qu'est ce qu'un achat en indivision ?

Acheter en indivision est un acte juridique par lequel deux ou plusieurs personnes achètent ensemble le même bien. Une convention d'indivision accompagne parfois cette situation. Elle a pour but d'organiser la gestion de l'indivision et d'en fixer les règles du jeu. Les indivisaires peuvent aménager la répartition des dépenses, du produit de la revente,, etc... Elle est rédigée par notaire.

## Comment se rémunère Immocratie ?

Immocratie prélève des frais de conseil sur le montant investi (4%) au moment de la souscription.

## Quelle est la fiscalité applicable aux gains ?

Votre investissement ainsi que les plus-values attendues vous sont distribués après réduction de capital par rachat de titres. Le régime qui s'applique est donc celui des plus-values de cessions mobilières. Si le rachat de vos titres intervient après 24 mois de détention, vous bénéficierez d'un abattement fiscal de 50%.

## **Puis je souscrire cet investissement dans un PEA PME ?**

Il est tout à fait possible d'investir via votre compte PEA PME. Cela vous permettra d'être exonérés d'impôts sur l'éventuelle plus-value (hors cotisations sociales).

## **Comment suis-je tenu informé de l'évolution de mon investissement ?**

Immocratie vous tiendra régulièrement informé(e) de votre investissement. La plateforme met à votre disposition un espace "investisseur" dans lequel vous retrouverez

tous vos investissements, l'historique des distributions des rendements ainsi que toutes les informations inhérentes à l'opération (avancée des travaux, de la commercialisation, etc...). Ces informations vous seront également relayées par mail, n'hésitez donc pas à ajouter immocratie à votre carnet d'adresses afin de bien les recevoir. Vous recevrez également chaque année les documents nécessaires pour remplir votre déclaration d'impôts.

## **Puis je perdre plus que mon investissement de départ ?**

Non, car vous investissez indirectement par l'intermédiaire de la SAS BARTAVELLES REALTY, qui limite votre responsabilité à la hauteur de votre apport.

# DOCUMENTS DISPONIBLES SUR DEMANDE

- COMPROMIS DE VENTE DE LA VILLA A FR IMMO CONSULT
- COMPROMIS DE REVENTE DES 2 APPARTEMENTS
- BUDGET PREVISIONNEL DE TRAVAUX
- KBIS ET STATUTS DE SAS FR IMMO CONSULT
- KBIS ET STATUTS DE LA SAS BARTAVELLES REALTY
- CONVENTION DE REPARTITION DE L'INDIVISION
- PLAN DE COPROPRIETE